

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Lokasi Usaha

Lokasi usaha merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kelancaran dan keberhasilan usaha, maka penentuan lokasi usaha perlu direncanakan secara baik, sebab salah memilih lokasi usaha akan mengakibatkan suatu kerugian bagi perusahaan. Pemilihan lokasi usaha yang strategis harus diterapkan oleh perusahaan karena dengan lokasi yang strategis akan mempengaruhi seseorang untuk melakukan pembelian. Semakin banyak orang yang berkunjung ke lokasi usaha dan melakukan pembelian maka akan meningkatkan pula pendapatan usaha tersebut.

Pemilihan lokasi usaha tidak dapat dilakukan secara coba-coba, mengingat semakin ketatnya persaingan usaha serta banyaknya usaha yang sejenis. Karenanya pemilihan lokasi usaha dilakukan dengan beberapa pertimbangan yang disertai fakta yang konkrit dan lengkap. Pemilihan lokasi usaha yang tepat akan menentukan keberhasilan suatu usaha, karena lokasi usaha erat kaitannya dengan pasar potensial suatu perusahaan (Tjiptono, 2001).

Pemilihan lokasi mempunyai fungsi yang strategis karena dapat menentukan tercapainya tujuan usaha. Menurut Swasta & Irawan (2008), pada umumnya pembisnis mempunyai tujuan dalam melakukan penjualan

yaitu mencapai volume penjualan tertentu, mendapatkan laba tertentu dan menunjang pertumbuhan perbisnisan.

Lokasi sendiri dapat didefinisikan sebagai letak atau toko pada daerah yang strategis sehingga dapat memaksimalkan laba (Swasta & Irawan, 2008). Sedangkan menurut Suwarman (2004), lokasi merupakan tempat usaha yang sangat mempengaruhi keinginan seseorang konsumen untuk datang dan berbelanja.

Berdasarkan teori diatas dapat disimpulkan bahwa lokasi merupakan suatu tempat dimana perusahaan beroperasi dan menghasilkan barang dan jasa yang akan ditawarkan kepada konsumen. Pemilihan suatu lokasi usaha yang strategis dan tepat sangat menentukan keberhasilan suatu usaha dikemudian hari.

2. Faktor Pemilihan Lokasi Usaha

Lokasi usaha adalah hal utama yang perlu dipertimbangkan. Lokasi yang strategis menjadi salah satu faktor penting dan sangat menentukan keberhasilan suatu usaha. Dalam memilih lokasi usahanya, pemilik usaha harus mempertimbangkan faktor-faktor pemilihan lokasi, karena lokasi yang tepat dapat dimungkinkan akan terjadi peningkatan perolehan pendapatan usaha. Sehingga lokasi yang strategis merupakan salah satu unsur yang dapat mempengaruhi pendapatan yang akan diperoleh pengusaha.

Keputusan mengenai lokasi dapat menentukan keberhasilan perusahaan. Kesalahan dalam menentukan lokasi dapat menghambat

efisiensi perusahaan tersebut. Pemilihan lokasi usaha jasa sering kali mempengaruhi pendapatan dari pada biaya. Hal tersebut menunjukkan bahwa fokus lokasi perusahaan jasa untuk menentukan volume konsumen dan pendapatan. Berikut beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam memilih lokasi usaha.

Menurut Swasta & Irawan (2008), faktor yang harus dipertimbangkan dalam menentukan daerah bisnis adalah:

- a. Luas daerah perdagangan
- b. Dapat dicapai dengan mudah
- c. Potensi pertumbuhan
- d. Lokasi saingan

Selain faktor tersebut diatas pilihan utama dalam memilih lokasi usaha adalah yang berada di pusat perkotaan atau berada di padat penduduk. Daerah yang memiliki padat penduduk yang besar memiliki kesempatan lebih besar untuk menarik minat konsumen untuk membeli.

Menurut Ariani (2009), dalam memilih lokasi yang berada di tengah perumahan, perusahaan jasa memperhatikan beberapa hal, yaitu:

- a. Akses, yaitu kemudahan keluar dan masuk ke dan dari jalan raya menuju lokasi, serta kemudahan mendapatkan sarana angkutan umum.
- b. Lalu lintas, yaitu tingkat kemacetan atau kelancaran jalan raya yang dapat menggerakkan hati calon pembeli (*impluse buying*).
- c. Parkir, yaitu adanya sarana parkir yang memadai.

- d. Lingkungan, yaitu lingkungan sekitarnya yang mendukung pelayanan atau yang dapat berkomplemen dengan pelayanan atau jasa yang ditawarkan. Sebagai contoh, kafe berdekatan dengan daerah asrama, kampus mahasiswa, sekolah, perkantoran, dan sebagainya.
- e. Pemerintah, yaitu ada tidaknya peraturan pemerintah yang melarang jasa atau pelayanan diberikan di daerah tersebut, serta tingkat pajak, khususnya pajak bumi dan bangunan.
- f. Tenaga kerja, yaitu tersedianya karyawan dengan keahlian seperti yang diinginkan.
- g. Pelengkap, yaitu pelayanan yang berkomplemen atau yang dapat melengkapi pelayanan yang ditawarkan.

Sedangkan menurut Tjiptono (2001), pemilihan tempat atau lokasi fisik memerlukan pertimbangan cermat terhadap faktor-faktor lokasi sebagai berikut:

- a. Akses, misalnya lokasi yang mudah dilalui atau mudah dijangkau sarana transportasi umum.
- b. Visibilitas, misalnya lokasi dapat dilihat dengan jelas dari tepi jalan.
- c. Lalu lintas (traffic), menyangkut dua pertimbangan utama yaitu:
 - 1) Banyaknya orang yang lalu lalang bisa memberikan peluang besar terhadap terjadinya *impulse buying*, yaitu keputusan pembelian yang sering terjadi spontan, tanpa perencanaan, dan atau tanpa melalui usaha-usaha khusus.
 - 2) Kepadatan dan kemacetan lalu lintas bisa juga menjadi hambatan.

- d. Tempat parkir yang luas dan aman.
- e. Ekspansi, yaitu tersedia tempat yang cukup luas untuk perluasan usaha dikemudian hari.
- f. Lingkungan, yaitu daerah sekitar yang mendukung jasa yang ditawarkan.
- g. Persaingan, yaitu lokasi pesaing.

Berdasarkan penjelasan faktor-faktor pemilihan lokasi diatas, tentunya diarahkan untuk mendorong penjualan dan memberikan keuntungan bagi perusahaan. Kelancaran akses menuju lokasi, lalu lintas dan tempat parkir merupakan aspek-aspek penting penentuan lokasi yang pada umumnya merupakan faktor yang dipertimbangkan oleh konsumen ketika mengunjungi lokasi usaha.

3. Keberhasilan Usaha

Keberhasilan usaha merupakan suatu keadaan dimana usaha mengalami peningkatan dari hasil yang sebelumnya. Keberhasilan usaha merupakan tujuan utama dari sebuah perusahaan yang didirikan, dimana segala aktifitas yang ada didalamnya ditujukan untuk mencapai suatu keberhasilan. Menurut Faizal (2011), bahwa keberhasilan usaha pada hakikatnya adalah keberhasilan dari bisnis mencapai tujuannya, suatu bisnis dikatakan berhasil bila mendapat laba, karena laba adalah tujuan dari seseorang melakukan bisnis.

Menurut Algifari (2003), bahwa keberhasilan usaha dapat dilihat dari efisiensi proses produksi yang dikelompokkan berdasarkan efisiensi

secara teknis dan efisiensi secara ekonomis. Sedangkan Riyanti (2003), mengemukakan bahwa keberhasilan usaha didefinisikan sebagai tingkat pencapaian hasil atau tujuan organisasi.

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut, dapat diketahui bahwa definisi keberhasilan usaha adalah keberhasilan dari bisnis untuk mencapai tujuannya yang dapat dilihat dari laba, karena laba adalah tujuan dari seseorang melakukan bisnis.

Keberhasilan usaha diidentikkan dengan perkembangan perusahaan. Istilah itu diartikan sebagai suatu proses peningkatan kuantitas dari dimensi perusahaan. Perkembangan perusahaan adalah proses dalam pertambahan jumlah karyawan, peningkatan modal, dan lain-lain. Beberapa indikator dalam menentukan keberhasilan usaha menurut Faizal (2011) adalah sebagai berikut:

- a. Laba/Profitability. Laba merupakan tujuan utama dari bisnis. Laba usaha adalah selisih antara pendapatan dengan biaya.
- b. Produktivitas dan Efisiensi. Besar kecilnya produktivitas suatu usaha akan menentukan besar kecilnya produksi. Hal ini akan mempengaruhi besar kecilnya penjualan dan pada akhirnya menentukan besar kecilnya pendapatan, sehingga mempengaruhi besar kecilnya laba yang diperoleh.
- c. Daya Saing. Daya saing adalah kemampuan atau ketangguhan dalam bersaing untuk merebut perhatian dan loyalitas konsumen. Suatu

bisnis dapat dikatakan berhasil, bila dapat mengalahkan pesaing atau paling tidak masih bisa bertahan menghadapi pesaing.

Sedangkan menurut Riyanti (2003), kriteria yang cukup signifikan untuk menentukan keberhasilan suatu usaha berskala mikro/kecil dapat dilihat dari:

- a. Peningkatan dalam akumulasi modal
- b. Peningkatan jumlah produksi
- c. Peningkatan jumlah pelanggan

4. Usaha Mikro dan Kecil

Usaha mikro dan kecil dapat didefinisikan sebagai aktivitas bisnis atau perusahaan yang bergerak dalam bidang industri, pertanian/perkebunan, jasa, baik dimiliki perseorangan, kerja sama, koperasi, maupun korporasi yang didasarkan pada jumlah aset. Aset tersebut tidak termasuk kredit akan tetapi hak-hak kepemilikan seperti kantor, tanah/perkebunan, dan peralatan kerja. Berikut ini adalah karakteristik perusahaan sektor usaha kreatif berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2008 tentang usaha mikro dan kecil :

- a. Mikro: Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- b. Kecil: Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp500.000.000,00

(lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha atau memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah).

Berdasarkan penjelasan diatas usaha jasa mikro/kecil adalah suatu aktivitas bisnis yang bergerak dibidang jasa yang berskala mikro/kecil dimana sektor usaha ini memiliki aset dengan kisaran Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Sedangkan untuk pemasukan tahunan berkisar antara paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah).

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan hasil dari penelitian yang telah dilakukan sebelumnya yang digunakan sebagai acuan penulis dalam melakukan penelitian ini yang berhubungan dengan pemilihan lokasi. Adapun hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya adalah sebagai berikut :

Tabel 2.1

Penelitian Terdahulu

Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
Analisis Faktor- Faktor Pemilihan Lokasi Usaha Terhadap Kesuksesan Usaha Jasa Mikro Di Kecamatan Sungai Kujang	Variabel kedekatan dengan infrastruktur (ketersediaan air bersih, pasokan listrik, jalan beraspal dan lahan parkir), variabel kondisi lingkungan bisnis (dekat dengan konsumen,	Berdasarkan hasil analisis regresi berganda bahwa variabel independen yakni kedekatan dengan infrastruktur, variabel kondisi lingkungan bisnis dan variabel biaya lokasi secara parsial memiliki

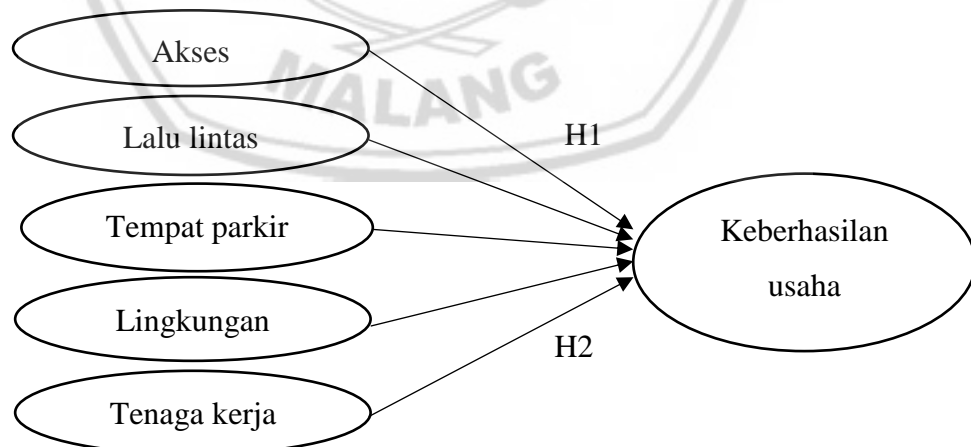
(Nur Wahyudi, 2014)	pesaing, jenis usaha lain dan pemasok) dan variabel biaya lokasi (biaya sewa, tarif pajak dan tingkat suku bunga)	pengaruh yang signifikan terhadap kesuksesan usaha.
Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Usaha (Suharta, 2012)	Variabel produksi alam, variabel tenaga kerja, variabel produksi modal, variabel produksi manajemen, dan variabel produksi lingkungan	Berdasarkan hasil analisis regresi berganda bahwa faktor utama yang mempengaruhi keberhasilan usaha yaitu faktor produksi manajemen dalam hal ini adalah manusiannya, dan faktor lainnya yaitu produksi alam, tenaga kerja, produksi modal, dan produksi lingkungan
Pengaruh Tempat Parkir, Jarak Pengelihatan, Peritel Yang Berdampingan Terhadap Kesuksesan Bisnis Toko Sparepart dan Variasi Motor Di Surabaya (Martinus Rukismono, AM. Chandra Gunawan, 2013)	Variabel tempat parkir, variabel jarak pengelihatan dan variabel peritel berdampingan	Berdasarkan hasil pengujian hipotesis dapat diketahui bahwa tempat parkir, jarak pengelihatan dan peritel berdampingan mempunyai pengaruh serempak dan signifikan terhadap kesuksesan bisnis
Analisis Faktor Pertimbangan Pembisnis Restoran Kelas Kecil Di Lingkungan Kampus Universitas Riau Dalam Pemilihan Lokasi Usaha (Sri Zuliarni dan Relon Taufik, 2013)	Variabel akses (lokasi usaha mudah dilalui konsumen dan mudah dijangkau sarana transportasi), variabel visibilitas (usaha terlihat dengan jelas dan usaha berada pada tempat terbuka), variabel tempat parkir (tersedia parkir yang luas dan	Berdasarkan hasil penelitian bahwa faktor pertimbangan dalam menentukan lokasi usaha adalah akses, visibilitas, tempat parkir, lingkungan, dan persaingan. Dimana faktor yang sangat penting dalam pemilihan lokasi adalah akses,

	aman), variabel lingkungan (usaha dekat dengan universitas dan dekat dengan pemukiman mahasiswa)	visibilitas, lingkungan dan tempat parkir.
<i>Business Location and Success: The Case of Internet Cafe Business in Indonesia</i> (Nurul Indarti, 2004)	Variabel ketersediaan infrastruktur, kedekatan dengan sekolah/universitas, kedekatan dengan pesaing, kedekatan dengan jasa bisnis lain dan keamanan.	Berdasarkan hasil penelitian bahwa terdapat tiga faktor yang memiliki pengaruh besar terhadap kesuksesan bisnis yaitu, ketersediaan infrastruktur, kedekatan dengan universitas, dan keamanan.

C. Kerangka Pikir

Berdasarkan penelitian terdahulu dan teori, maka dapat disusun suatu kerangka penelitian sebagai berikut :

Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran



Kerangka pikir penelitian ini menggambarkan adanya pengaruh dari variabel independen yaitu akses (X1), lalu lintas (X2), tempat parkir (X3), lingkungan (X4) dan tenaga kerja (X5) terhadap variabel dependen yaitu keberhasilan usaha (Y) pada usaha kafe berskala mikro/kecil sekitar kampus di Kota Malang.

D. Hipotesis

Menurut Sugiyono (2017), hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, di mana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk pertanyaan. Oleh karena itu, hipotesis disusun sebagai berikut :

- H_1 = Pemilihan lokasi (akses, lalu lintas, tempat parkir, lingkungan dan tenaga kerja) berpengaruh terhadap keberhasilan usaha pada usaha kafe.
- H_2 = Pemilihan lokasi yaitu lingkungan berpengaruh dominan terhadap keberhasilan usaha pada usaha kafe.